



Utah Housing Coalition
230 South 500 West, Suite 260
Salt Lake City, UT 84101
TELÉFONO: 801-364-0077
FAX: 801-596-2011
www.utahhousing.org

Fomento de viviendas asequibles para garantizar comunidades saludables y estables

LEY: PROTECTING TENANTS AT FORECLOSURE ACT

HOJA DE INFORMACIÓN BÁSICA

Modificada el 4 de abril de 2011

El 20 de mayo de 2009, entró en vigor una nueva ley federal que protege a los arrendatarios que viven en propiedades residenciales sujetas a ejecuciones hipotecarias (Ley Pública 111-22; Título VII: *Protecting Tenants at Foreclosure Act*). Esta ley —conocida por la sigla PTFA— forma parte de la ley *Helping Families Save their Homes Act* del año 2009. Asimismo, en 2010, mediante la ley *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*, se modificó la PTFA. Se clarificó la terminología y la cláusula de caducidad se prorrogó del año 2012 hasta el año 2014. En caso de ejecución hipotecaria, la PTFA contempla una notificación de desalojo a los residentes con una antelación mínima de 90 días. La ley se aplica a todos los arrendamientos residenciales del país y a todos los tipos de hipotecas.

Cuando un fiduciario vende una propiedad sujeta a una ejecución hipotecaria, uno de los requisitos legales del estado de Utah es la publicación de una notificación de venta por ejecución hipotecaria en un lugar claramente visible de la propiedad, como mínimo, 20 días antes de la fecha en la que la venta está programada (57-1-25). La notificación de venta por ejecución hipotecaria no se considera una notificación de desalojo. Antes de que la nueva ley federal entrara en vigor, la legislación de Utah no contemplaba estos tipos de desalojos en particular. El arrendamiento quedaba sin efecto cuando la propiedad se vendía por ejecución hipotecaria. El 11 de mayo de 2010, entró en vigor una nueva ley en Utah, por la cual es obligatorio notificar la venta fiduciaria públicamente a fin de dejar en claro cuáles son las protecciones que brinda la ley federal y que el arrendatario debe continuar pagando el alquiler. No obstante, dicha información es necesaria solamente para unidades multifamiliares. Los arrendatarios que viven en viviendas unifamiliares sujetas a ejecuciones hipotecarias no recibirán la notificación con esta información específica, a menos que el nuevo propietario sepa con seguridad que son los arrendatarios de la propiedad.

La presente información se proporciona solamente con fines informativos. No debe considerarse como asesoramiento legal.

Conocer tus derechos y responsabilidades redundará en tu propio beneficio.

La ley establece lo siguiente:

- Se deberá notificar el desalojo a los locatarios de buena fe con una antelación mínima de 90 días.
- Se deberá permitir a los locatarios de buena fe ocupar la propiedad hasta que finalice el periodo de arrendamiento si este supera los 90 días. El arrendamiento podrá concluir en un plazo de 90 días, previa notificación, si la unidad se vende a un comprador que ocupará la propiedad.
 - ❖ Un arrendamiento o una locación es de buena fe si:
 - El locatario no es el propietario anterior (deudor hipotecario o cónyuge).
 - El locatario no es el padre o el hijo del deudor hipotecario.

- El arrendamiento o la locación es el resultado de una transacción en pie de igualdad.
- El alquiler no es sustancialmente menor que el alquiler equitativo del mercado o se reduce o se subsidia con asistencia federal, estatal o local.
- La notificación se aplicará a los arrendamientos a mediano, corto y largo plazo, y a los arrendamientos verbales y escritos mensuales.
- El causahabiente deberá cumplir el acuerdo de arrendamiento.
- El causahabiente deberá cumplir el contrato celebrado con las autoridades de vivienda en relación con los titulares de vales de arrendamiento conforme al artículo 8.
- Tanto el arrendatario como el causahabiente deberán respetar el acuerdo de arrendamiento, además de las normas y reglas que atañen a la propiedad.

El artículo de la legislación de Utah titulado *Notice to tenant on residential property to be foreclosed (78B-6-901.5)*, modificado en 2010, establece, en los casos en los que la hipoteca financia una propiedad residencial arrendada, que se debe incluir la información mencionada a continuación en la notificación de venta por ejecución hipotecaria (comúnmente conocida como “notificación de venta fiduciaria”):

- ❖ Si la propiedad que se vende tiene menos de nueve unidades, la notificación deberá publicarse en cada una de las puertas principales.
- ❖ Si la propiedad tiene nueve o más unidades, la notificación deberá publicarse en tres lugares claramente visibles o deberá enviarse por correo a cada residente.
- ❖ La sección que afecta a los arrendatarios deberá escribirse en una fuente de 14 puntos, como mínimo, de la siguiente manera:
 - Nombre y domicilio del dueño de la propiedad, el fiduciario o el acreedor hipotecario.
 - Cuándo se venderá la propiedad.
 - Los arrendatarios podrán vivir en la propiedad hasta que finalice el periodo de arrendamiento (deberán presentar pruebas) o hasta un plazo mínimo de 90 días posteriores a la notificación de desalojo.
 - Los arrendatarios deberán continuar pagando el alquiler y cumplir con los requisitos del arrendamiento.
 - Los nuevos propietarios solamente tendrán la opción de contactarse con los arrendatarios para comunicarles a dónde deberán enviar el pago del alquiler.
 - El nuevo dueño de la propiedad podrá ofrecer a los locatarios un nuevo arrendamiento para continuar viviendo en la propiedad luego del plazo mínimo de 90 días o de la caducidad del arrendamiento.
 - Si la notificación de venta por ejecución hipotecaria no incluye las disposiciones anteriores, no se podrá impugnar ni anular la venta fiduciaria.

Si arrendas una propiedad que ATRAVIESA un proceso de ejecución hipotecaria:

- Si sospechas que el dueño/locador de la propiedad podría estar atravesando un proceso de ejecución hipotecaria, llama al departamento de registro del condado para saber si se emitió una notificación de incumplimiento.
- La notificación pública de incumplimiento incluirá al propietario actual y al representante del acreedor hipotecario (que será un fiduciario o un despacho de abogados).
- Ten en cuenta que, durante el periodo que transcurre entre la notificación de incumplimiento y la venta por ejecución hipotecaria, el propietario puede ponerse al día con el pago de la hipoteca y salvar la vivienda.

- Al menos 20 días antes de la venta por ejecución hipotecaria, se emitirá una notificación pública de la venta fiduciaria (notificación pública de la propiedad que se venderá en el remate).
- **Como arrendatario, debes continuar pagando el alquiler y respetar el acuerdo de arrendamiento; el dueño de la propiedad conservará sus derechos como locador hasta el momento en que la casa se venda por ejecución hipotecaria.**

Si arrendas una propiedad que FUE vendida por una ejecución hipotecaria:

- La ley federal y estatal se aplica de forma inmediata. No existe agencia ni departamento a nivel federal o estatal que aplique la ley. Si te niegan las protecciones, el único recurso legal es presentar una demanda. Otras maneras prácticas de garantizar tus protecciones incluyen:
 - ❖ informarte acerca de tus derechos y protecciones
 - ❖ contactarte con organizaciones asesoras locales o nacionales a fin de obtener respuestas más detalladas a tus preguntas
 - ❖ negociar de buena fe
- En la mayoría de los casos, la propiedad será comprada por un banco o regresará a manos del banco titular de la hipoteca. Si vas a una sucursal del banco, probablemente no encontrarás al responsable. Debes hacer todo lo posible para saber quién es el asesor legal o el corredor de bienes raíces. Maneras de saber quién representa al banco:
 - El departamento de registro del condado puede informarte quién presentó la notificación de incumplimiento y de venta fiduciaria.
 - El departamento de tasación del condado puede informarte quién es el dueño de la propiedad.
 - Si los nombres que se incluyen pertenecen a empresas, puedes comunicarte con Utah Division of Corporation and Commercial Code a los números de asistencia gratuita (801) 530-4849 ó (877) 526-3994 para los residentes de Utah de 7:00 a. m. a 6:00 p. m., de lunes a jueves.
- Debes recibir una notificación de desalojo si la propiedad se vende por ejecución hipotecaria y el nuevo propietario desea que desalojes la vivienda. **La notificación de venta fiduciaria (venta por ejecución hipotecaria) no constituye una notificación de desalojo.**
- Incluso si tienes un acuerdo verbal mensual con el dueño de la propiedad, debes recibir una notificación con una antelación mínima de 90 días.
- Si recibes una notificación de venta por ejecución hipotecaria o de desalojo debido a la ejecución, comunícate con el responsable de forma inmediata para saber a dónde debes enviar el alquiler. Te sugerimos que envíes una carta certificada por un escribano público y que conserves una copia. Te aconsejamos que indiques que estás dispuesto a continuar pagando el alquiler y que guardarás los fondos. Un banco te orientará acerca de cómo abrir una cuenta de depósito en garantía.
- También debes proporcionar una copia del arrendamiento original. Si no tienes un arrendamiento, proporciona las copias de los cheques o de los pagos anteriores del alquiler.
- Haz clic aquí http://www.nlihc.org/doc/SampleLetter_%20Non_Section_8_Tenant_to_New_Owner72610.pdf para descargar la notificación que debes proporcionar al dueño de la propiedad o al banco, los abogados o los fiduciarios que hayan enviado la notificación de venta por ejecución hipotecaria de manera que sepan la notificación que debes recibir como arrendatario.
- Si eres titular de un vale de arrendamiento conforme al artículo 8, haz clic aquí http://www.nlihc.org/doc/Sample-Letter_Section_8_Tenant_to_NewOwner72610.pdf para descargar la notificación que debes proporcionar al dueño de la propiedad o al banco, los

abogados o los fiduciarios que hayan enviado la notificación de venta por ejecución hipotecaria. También debes comunicarte con la autoridad de vivienda responsable del vale. Haz clic aquí <http://utahnahro.org/advocacy-resources/housing-authorities/> para acceder a la lista de las autoridades de vivienda de Utah.

- Si eres titular de un vale de arrendamiento conforme al artículo 8, mantente en constante comunicación con la autoridad de vivienda, ya que será tu mejor recurso para solucionar los problemas que puedan surgir si vives en una propiedad sujeta a una ejecución hipotecaria.
- Si recibes una notificación de desalojo inadecuada o si piensas que tus derechos de arrendatario no se están respetando, puedes contratar a un abogado, intentar contactarte con uno que brinde servicios gratuitos, O bien puedes presentar una demanda en el tribunal con competencia en asuntos de menor cuantía. Para acceder a la lista de los tribunales de Utah, haz clic aquí <http://www.utcourts.gov/directory/>.
- Según tus ingresos, puedes reunir los requisitos para recibir servicios legales gratuitos a través de Utah Legal Services <http://utahlegalservices.org/>. También puedes descargar diferentes documentos relacionados con problemas entre arrendadores y arrendatarios, incluida la forma en que puedes responder a una notificación de desalojo sin recibir ayuda alguna.
<http://www.utahlegalservices.org/public/flyers#Housing>.
- Si te devuelven los cheques del alquiler, si no sabes a dónde enviar el pago o si no puedes comunicarte con el responsable de la propiedad, abre una caja de ahorro o una cuenta de depósito en garantía, y deposita el dinero. La cuenta debe asignarse específicamente a los pagos del alquiler. Recuerda que, si no pagas el alquiler o si no cuentas con el dinero inmediatamente después del vencimiento, pueden desalojarte en 3 días.
- Si pagas los servicios públicos directamente al propietario, debes comunicarte con Rocky Mountain Power <http://www.rockymountainpower.net/redirect.html> y Questar Gas <http://www.questargas.com/forms/feedback/feedback.php> para asegurarte de que los servicios públicos no se suspenderán porque al dueño de la propiedad ya no le interesa pagar las cuentas. Debes lograr que los servicios públicos estén a tu nombre.
- Es posible que reúnas los requisitos para recibir asistencia para pagar los servicios públicos. Comunícate con State Energy Assistance & Lifeline (SEAL) del estado de Utah <http://housing.utah.gov/seal/index.html>.
- También debes comunicarte con el municipio local para saber quién es el proveedor de servicios de agua de la propiedad. Debes evitar que este servicio se suspenda por falta de pago. Es muy importante comunicarse con el proveedor de este servicio después de enterarte de que la propiedad se vendió por ejecución hipotecaria. Aunque la empresa de servicios de agua quizás no acepte el pago porque eres el arrendatario, si te comunicas con ellos a tiempo, tendrán un margen aceptable para averiguar quién es el nuevo propietario.
- Sugerimos a los arrendatarios que se comuniquen con los funcionarios electos para comunicarles las dificultades que enfrentan. En caso contrario, es posible que muchos de ellos piensen que no hay ningún problema en la comunidad.
 - ❖ Delegación del Congreso de Utah en Washington DC
 - senador Orrin Hatch 202-224-5251
 - senador Mike Lee 202-224-5444
 - congresista Rob Bishop (distrito 1) 202-225-0453
 - congresista Jim Matheson (distrito 2) 202-225-3011
 - congresista Jason Chaffetz (distrito 3) 202-225-7751
 - ❖ Legisladores del estado de Utah: para encontrar a tus legisladores, ingresa tu domicilio aquí <http://www.utahsenate.org/map.shtml>

- Cámara de Representantes de Utah 801-538-1029
- Senado de Utah 801-538-1035
- ❖ Funcionarios locales de Utah
 - Utah League of Cities and Towns puede enviarte al departamento adecuado y brindarte información de contacto de tu ciudad
<http://www.ulct.org/ulct/contactus.html>.
 - Utah Association of Counties puede enviarte al departamento adecuado y brindarte información de contacto de tu ciudad
<http://www.uacnet.org/about/mapdirections/>.

National Housing Law Project <http://nhlp.org/node/763> reunió la información que los defensores están usando para difundir la nueva legislación.

Para acceder a más datos, cartas a jueces, y cartas dirigidas a arrendatarios y a propietarios por parte de arrendatarios, visita el sitio web de **National Low Income Housing Coalition** <http://nlihc.org/template/page.cfm?id=227>.

Para obtener más información acerca de las leyes de Utah que se aplican a arrendadores y arrendatarios, visita el sitio web de **Utah Legal Services** <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-webpages/utah-renters-handbook>.

Para obtener más información acerca de la ejecución hipotecaria, visita el sitio web de **Utah Foreclosure Prevention** <http://utahforeclosureprevention.com/index.html>.

Para obtener más información, comunícate con:

Francisca Blanc
Analista de políticas, Utah Housing Coalition
801-364-0077
fblanc@xmission.com
www.utahhousing.org